



SINIKAELA JA LÄHIALA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

SINIKAELA JA LÄHIALA MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 16. detsember 2024. a Kohila Vallavalitsuse korraldusega nr 2-2/298

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1504/24**

HUVITATUD ISIK: **AS TKM Kinnisvara**, Gonsiori 2, Tallinn

PLANEERINGU
KOOSTAMISE
KORRALDAJA: **Kohila Vallavalitsus**, Vabaduse 1, Kohila

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht ja arhitekt-planeerija Janne Tekku (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176296)

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

2025

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku ja Ülar Jõesaar

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	7
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED.....	7
1.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ÜLEVAADE	7
1.3 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜSIL PÕHINEVAD JÄRELDUSED	8
2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS.....	9
2.1 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	9
2.2 VASTAVUS LIIGILT ÜLDISEMALE PLANEERINGULE.....	9
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	10
2.3.1 Hoonete ja piirete üldised arhitektuurinõuded	10
2.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	11
2.4.1 Parkimise põhimõtted	12
2.4.2 Jalgrataste parkimismatiiv	13
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD	13
2.6 TULEOHUTUSNÕUDED	14
2.7 PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED.....	14
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	16
3.1 MÜRA NORMTASEMED.....	17
3.2 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	17
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	19
4.1 VEEVARUSTUS.....	19
4.2 REOVEEKANALISATSIOON	19
4.3 SADEMEVEE LAHENDUS.....	20
4.4 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	20
4.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	21
4.6 TÄNAVAVALGUSTUS	22
4.7 SIDEVARUSTUS.....	22
4.8 GAASIVARUSTUS.....	22
4.9 KÜTTEVARUSTUS	23
5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	24
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	25

JOONISED

JOONIS 1. ASENDISKEEM	
JOONIS 2. KONTAKTVÕÖNDI PLAAN	
JOONIS 3. TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4. PÕHIJOONIS	M 1:1000
JOONIS 5. TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:1000
JOONIS 6. LIIKLULAHENDUSE JOONIS	M 1:1000
JOONIS 7. KRUNTIDE MOODUSTAMISE JOONIS	M 1:2000

LISAD

LISA 1. DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG (ELLE OÜ)

LISA 2. TEHNOVÕRKUDE VALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

LISA 3. SINIKAELA DP LIIKLUSE HINNANG

MENETLUSDOKUMENDID

EESSÕNA

Käesoleva *Sinikaela ja lähiala maaüksuste detailplaneeringu* koostamise aluseks on Kohila Vallavalitsuse 16.12.2024 aasta algatamise korraldus nr 2-2/298 ning korralduse lisad (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Sinikaela maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega krunt, et luua võimalused kauplushoonete ja selle teenindamiseks vajalike hoonete (abihooned) ja rajatiste (parkla, reklaamtulp) ehitamiseks. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 1,7 ha.

Kehtestatud detailplaneering on edaspidi planeeritava maaüksuse hoonestamisel ehitusprojekti koostamise aluseks.

Planeeringu koostamise aluseks olevad dokumendid:

- Kehtivad seadused: Planeerimisseadus; Ehitusseadustik; Maakatastriseadus.
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Planeeringute vormistamise juhend (alates 1. novembrist 2022. a kehtestatud planeeringutele).
- Geodeetiline aluskaart, koostaja Inseneribüroo Geoalus OÜ, töö nr 24-G304, august 2024. a.
- Rapla maakonnaplaneering „Rail Balite raudtee trassi koridori asukoha määramine“.
- Kohila valla üldplaneering (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40).
- Tööprojekt „RB Raplamaa põhitrassi raudteetaristu I etapp“, projekteerija Reaalprojekt OÜ, töö nr P24007/2024-K017.
- Kohila Sinikaela tn 2, Sinikaela tn 1 ja Sõtka tänav asuvate kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, koostaja OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment (OÜ ELLE), töö nr 24PA58 (vt Lisa 1).
- Terviseameti seisukoht (29.10.2024 reg kirjaga nr 7-1/89) (vt MENETLUSDOKUMENDID).
- Keskkonnaameti seisukoht (11.11.2024 reg kirjaga nr 7-1/101) (vt MENETLUSDOKUMENDID).
- Transpordiameti seisukoht (09.12.2024 reg kirjaga nr 7-1/113) (vt MENETLUSDOKUMENDID).
- Sinikaela DP liikluse hinnang, koostaja ViaVelo Inseneribüroo OÜ, töö nr 6224 (vt Lisa 3).

Planeeringu koostamise korraldaja on Kohila Vallavalitsus.

Planeeringu koostas OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija Janne Tekku (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7), vee- ja kanalisatsiooni insener Ülar Jõesaar (Väga Viis OÜ, veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8) ja teedeinsener Roland Mäe (ViaVelo Inseneribüroo OÜ, volitatud teedeinsener, tase 8).

Töösse olid kaasatud vallavalitsuse spetsialistid ja AS TKM Kinnisvara esindaja Ülar Hallikivi.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav ala asub Kohila vallas Kohila alevis Urge tee ja Härjaoja tee ristmikust edelas. Planeeringuala koosneb osaliselt Sinikaela tn 1 (katastritunnusega 31701:001:2295), Sinikaela tn 2 (katastritunnusega 31701:001:2279) ja Sõtka tänav (katastritunnusega 31701:001:2294) katastriüksustest. Planeeritava ala suurus on 1,7 ha.

Juurdepääs planeeritavale alale on Härjaoja tee kaudu üle olemasoleva kergliikustee (vt *Joonis 3. Tugiplaan*). Samuti on planeeringualale võimalik pääseda Urge teelt, kuid seal ei asu juurdepääsuteed.

Planeeritav ala piirneb põhja poolt järgnevate tranpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega: Kohila liiklussõlm 413; Kohila liiklussõlm 412; Kohila liiklussõlm 41401. Lääne poole jääb Sinikaela tn 1 katastriüksuse serv (8 m laiune riba). Lõuna poole jäävad Sinikaela tn 1, Sinikaela tn 2 ja Sõtka tänav katastriüksuste osad. Planeeringuala idapiiril asuvad Härjaoja tee ja Kohila liiklussõlm 41402 tranpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

1.2 Olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeringuala on üldiselt tasase reljeefiga, põhjapoolne ala on kõrgem, absoluutkõrgused on vahemikus +53.81- +55.61 m. Umbes pool alast on kaetude kõrghaljastusega – alal kasvab kase- ja männinoorendik (vt *foto 1 ja foto 4*). Planeeritav ala on hoonestamata.

Looduskaitselisi objekte alal ei asu.

Detailplaneeringu alal asuvad kitsendustena Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum ja Eesti Lairiba Arenduse SA sideehitise sundvalduse ala (vt *Joonis 3. Tugiplaan*).



Foto 1. Vaade Härjaoja teel äärsele kergliiklusteele



Foto 2. Vaade planeeringualast lõunapoole jäävale alale



Foto 3. Vaade Urge teel jalakäijate ülekäigurajale



Foto 4. Vaade planeeritavale alale



Foto 5. Vaade Urge teelt Härjaoja tee ristmiku poole

1.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeritav ala asub Kohila alevis Urge tee ja Härjaoja tee ristmikust edelas osaliselt metsaga kaetud piirkonnas. Planeeritav ala paikneb kehtestatud Kohila valla üldplaneeringuga määratud segafunktsiooniga maa-alal, kuhu on lubatud rajada erinevat tüüpi elamuid (sh korterelamuid), majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja tänavad (vt ptk 2.2 ja Joonis 2. Kontaktvööndi plaan).

Planeeringuala vahetus ümbruses ei ole üldplaneeringu järgset arengut asutud veel ellu viima. Käesoleva planeeringuga planeeritav on hoonestatavatest aladest üks esimesi. Detailplaneeringuga lahendusega viiakse ellu üldplaneeringuga kavandatud areng.

Lähim olemasolev bussipeatus „Kohila“ asub ca 1 km kaugusel, ca 2 km kaugusele jääb „Kohila“ rongipeatus. Detailplaneeringualast ca 200 m kaugusele on kavandatud Rail Baltica „Kohila“ peatus. Uus bussipeatus on planeeritud Härjaoja tee äärde, planeeritavast alast lõunapoole, ca 150 m kaugusele.

Kohila aleviku keskus jääb planeeritavast alast ca 1.5 km kaugusele.

2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

2.1 Ruumilise arengu eesmärgid

Detailplaneeringu kavandamisega viiakse ellu üldplaneeringu kohane areng. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada ärimaa sihtotstarbega krunt, et luua võimalused kauplushoonete ja selle teenindamiseks vajalike hoonete (abihooned) ja rajatiste ehitamiseks (parkla, reklaamtulp, jne). Detailplaneeringu koostamise eesmärk ühtib ruumilise arengu eesmärgiga.

2.2 Vastavus liigilt üldisemale planeeringule

Kehtiva Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 40) jääb planeeritav ala segafunktsiooniga maa-alale, kuhu on lubatud rajada erinevat tüüpi elamuid (sh korterelamuid), majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja tänavad. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu strateegiliste eesmärkide elluviimisega.



Kaart 1. Väljavõte Kohila valla üldplaneeringu maakasutuskardist (planeeritav ala tähistatud —)

Segafunktsiooniga maa-ala

Planeeritav Rail Balticu riste

Planeeritav Rail Balticu kohalik peatus

Kohila valla üldplaneeringus on määratud tingimused segafunktsiooniga maa-alade kohta järgnevalt:

- *Segafunktsiooniga alale ei või kavandada tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, puidu ladustamise ja töötlemise-, jahi- ja kalamajandushooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida;*
- *Segafunktsiooniga maa-ala kavandamisel tuleb tagada inimhõõtmeline ja sidus avalik ruum, mis arvestab kvaliteetse ruumi põhimõtetega;*
- *Segafunktsiooniga maa-alade kavandamisel tuleb arvestada selle kättesaadavusega kasutajatele läbi erinevate liikumisviiside (nt buss, jalgratas, sõiduauto). Eelistada lahendusi, mis toetavad kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajate mugavust.*

Kohila valla üldplaneeringus seatud tingimused on võetud aluseks detailplaneeringu koostamisel.

2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Planeeritava kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis*. Planeeringuga antakse võimalus moodustatada üks ärimaa sihtotstarbega krunt, et luua võimalused kauplushoonete ja selle teenindamiseks vajalike hoonete (abihooned) ja rajatiste ehitamiseks (nt parkla, reklaamtulp).

Krunt 1 pindalaks on 13 202 m². Krundile 1 on antud ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks.

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% ärimaa (tähis BT)

Lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind: 5000 m²

Krundi täisehituse protsent: 40%

Lubatud hoonete arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 15 m

Hoonete lubatud korruselisus: 3 korrust

Planeeringu joonistel kujutatud hoonete asukohad on illustratiivsed ning võivad muutuda projekteerimise etapis.

Planeeringuga kavandatu elluviimiseks tuleb seada vajalikud kitsendused ja servituudid (täpsed asukohad ja alade suurused selguvad edasise projekteerimise käigus). Naaberkinnistutele määratud servituudi vajadusega alad:

- Sinikaela kinnistule servituudi vajadusega ala soojatorustiku rajamiseks, ala suurus ca 57 m²;
- Sinikaela tn 1 kinnistule servituudi vajadusega alad tehnovõrkude rajamiseks, ala ca 606 m² ja ca 62 m²;
- Sinikalea tn 1 kinnistule servituudi vajadusega ala alajaama rajamiseks, ala ca 52 m²;
- Sinikaela tn 2 kinnistule servituudi vajadusega ala elektri kaabli rajamiseks, ala suurusega ca 104 m².

2.3.1 Hoonete ja piirete üldised arhitektuurinõuded

1. Rajatavad hooned (ka abihooned) peavad asuma planeeringu joonistel kajastatud hoonestusala sees.
2. Hoonestusala piires on lubatud kruntidele rajada maksimaalselt kolm hoonet, mis on maksimaalselt 3-korruselised ja 15 m kõrged. Maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud 5000 m².
3. Krundi täisehituse protsendiks on määratud 40%.
4. Planeeritava krundi maapind on madal ning vajab täitmist ja tõstmist ala hoonestamisel. Planeeritavate teede vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus kajastub *Joonisel 6. Liikluslahenduse joonis*. Ehitusprojekti koostamisel ning siis kui on selgunud konkreetsed hoonete, teede ja parklate asukohad, tuleb koostada uus vertikaalplaneering.
5. Hoonete katusekalle võib olla 0–45°.
6. Katusekatte materjalidena võib kasutada valtsplekki ja erinevad rullmaterjale.
7. Hooned peavad olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning olema lahendatud kõrgel professionaalsel tasemel. Hoonete arhitektuur peab olema esteetiline ja atraktiivne. Fassaadide viimistluses kasutada piirkonna elukvaliteeti väärtustavaid materjale (näiteks kasutada viimistluses puitu, klaas, vitriinaknad, metall, kivi või komposiitmaterjal) jms. Arvestada tuleb energiatõhususe nõuetele vastavusega.
8. Hoone projekti eskiis kooskõlastatakse Kohila Vallavalitsusega enne ehitusloa taotlemise menetlust.
9. Hoonestuse, parklate, teede ja haljasalade paiknemine ja lahendus on planeeringu joonisel kujutatud illustratiivsena, need täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis.
10. Kauplusehoonele tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*” Lisa 1 normtasemeid.
11. Kruntidele võib osaliselt rajada piirdeaedu või hekke, näiteks jäätmete kogupispunkti ümber. Piirdeaia kõrgus valida vastavalt tehnilisele vajadusele. Piirdeaia materjalide valik sobitada kokku hoone arhitektuurse lahendusega.

2.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringuala on võimalik hästi siduda planeeritava uue liikluslahendusega. Juurdepääs planeeritavale krundile tagatakse põhjapoolt uue Kohila liiklussõlme tööprojektiga kavandatud ringristmikult. Tööprojekti „RB Raplamaa põhitrassi raudteetaristu I etapp“ kohane lahendus kajastub planeeringu joonistel (tööprojekti projekteerija Reaalprojekt OÜ, töö nr P24007/2024-K017).

Planeeringu koostamise käigus koostati liikluse hinnang (vt *Lisa 3. Sinikaela DP liikluse hinnang*, koostaja ViaVelo Inseneribüroo OÜ, töö nr 6224). Planeeringuala liiklussagedust on käsitletud koostatud hinnangus. Hinnangu koostamise aluseks võeti varasemad Rail Balticu projekti raames koostatud liiklusuuringud aastatest 2020–2021 ja prognoos aastani 2046.

Urge liiklussõlm on kavandatud peamiseks juurdepääsuks Kohila alevile ja Rail Balticu Kohila jaamale. Liiklussagedus kasvab oluliselt Urge teel 1700 → 8724 autot ööpäevas aastaks 2046. Ringristmiku teenindustase on praegu A ja lähiajal ilmselt ei ummistu, kuid 20 aasta jooksul võivad mõne haru ooteajad pikeneda.

Viieharuline ringristmik suudab teenindada hinnanguliselt kuni 15 000 autot ööpäevas. Vastavalt Rail Balticu projektile on prognoositav liiklus 2046. aastal 16 567 autot ööpäevas. Sõltuvalt piirkonna teede välja ehitamisest, ühistranspordi kasutajate hulgast ja maakasutuse muutusest võivad liiklussagedused jääda ka väiksemaks, kuna ummistumised tekivad eelkõige Tallinna linnapiiri ristmikel ja seetõttu hakkavad inimesed otsima kiiremaid alternatiive Tallinna ja lähialdade vahel pendeldamiseks ehk teiste sõnadega Kohila kohaliku rongipeatuse lisandumine võib kaasa aidata autoliiklusele vähenemisele. Arendusalalt kuni rongi peatuseni on kavandatud ka jalakäijate ja jalgratturite ühendused.

Arendusalale on kavandatud 112 parkimiskohta sõiduautodele. Tavapärane koormus tööpäeva keskel: parkla täitub/tühjeneb ~0,5 kuni 1 kord tunnis. Tipptunnil ja nädalavahetusel võivad täituvused kasvada 2–3 täituvuskorrani tunnis. Kaubanduskeskuse parklas võib üks koht olla kasutuses 2 kuni 3 korda tunnis. Keskmise peatumisaeg kliendile on arvestatud 45 minutit. 1 tund = 60 minutit, seega iga koht võib täituda ja tühjeneda 1,33 korda tunnis ($60 / 45$) ehk 112 kohta \times 1,33 tsükli = ligikaudu 149 sõidukit tunnis ja tippajal ligikaudu 225 sõidukit tunnis, millest enamus on sõiduautod. Lisaks veel paar kaubaautot ööpäevas.

Planeeringualale ei ole võimalik tagada juurdepääsu Härjaoja teelt peale uue liiklussõlme rajamist. Antud kohast on kavandatud juurdepääs jalakäijatele. Kergliiklusteede kavandamisel arvestatakse uue liiklussõlme lahendusega ning ala jalgteed ühendatakse idapoolt planeeritud jalgratta- ja jalgteega.

Lõuna ja lääne poolt on sõiduteed ja jalgteed võimalik ühendada Kohila valla üldplaneeringuga kavandatud teedevõrgustikuga, mis tänasel hetkel on alles kavandamata. Planeeringu joonistele on kantud teede põhimõttelised asukohad, täpsed asukohad on hetkel teadmata ning selguvad edasise arengu käigus.

Planeeringu joonistele on kantud EhS § 71 kohane teekaitsevöönd Härjaoja teel ja perspektiivsel ringristmikul, milleks on 30 m. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.

2.4.1 Parkimise põhimõtted

Parkimine on lahendatud planeeritaval ärimaa krundil. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*. Parkimisnormatiivi arvutamisel (tabel 2) on ala liigitatud Linnatänavate standardi kohaselt IV klassi ehk *väike keskus*.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Parkimisnormatiiv väike keskuse ala	Kavandatud parkimiskohtade arv
Krunt 1	Kauplus (4950 m ²)	$4950 / 100 = 49.5$	62
	Kauplus (üüripind 2070 m ²)	$2070 / 100 = 20.7$	40
	Toitlustus (1000 m ²)	$1000 / 230 = 4.35$	10
Parkimiskohtade arv kokku:		74.55	112

Võimalik parkimislahendus kajastub *Joonisel 6. Liikluslahenduse joonis*. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik autode parkimiskohtade arv.

2.4.2 Jalgrataste parkimisnormatiiv

Jalgrataste vähim parkimisnormatiiv on Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad* kohaselt (keskuse klass - *mujal*):

Tabel 3. Jalgrataste parkimisnormatiiv Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Parkimisnormatiiv väike keskuse ala	Kavandatud parkimiskohtade arv
Krunt 1	Kauplus (4950 m ²)	$4950 / 150 = 33$	66
	Kauplus (üüripind 2070 m ²)	$2070 / 150 = 13.8$	
	Toitlustus (1000 m ²)	$1000 / 50 = 20$	
Parkimiskohtade arv kokku:		66.8	66

Jalgrattaparklate orienteeruvad asukohad on tähistatud *Joonisel 6. Liikluslahenduse joonis*. Edasisel projekteerimisel tuleb täpsustada tegelik jalgrataste parkimiskohtade vajadus ja arv.

2.5 Haljastus ja heakord

Planeeritaval alal on tegemist osaliselt metsaga kaetud alaga. Alal kasvab kase- ja männinoorendik. (vt ptk 1.2, Fotod 1, 2, 4). Ala maapind on tasase reljeefiga. Ala hoonestusel võib olemasolevat maapinda tõsta (1.0 m -1.2 m) ning kui olemasolevat haljastust ei ole võimalik säilitada, siis tuleb ala uuest haljastada.

Haljasalade ja kõrghaljastusalade täpset paiknemist planeeringulahenduses pole määratud. Alad tuleb kavandada ja nendega arvestada hoonete projekteerimise etapis.

Körghaljastuse (ka üsikpuude) rajamine tagab suvel varjulisemate alade tekkimise ning aitab vältida kuumasaarte tekkimise ohtu. Seega on puude ja põõsaste istutamine planeeringualale põhjendatud ja vajalik. Samuti on haljasaladel roll sademevee-kanalisatsiooni ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.

Edasisel projekteerimisel jälgida parklate liigendamist madal- ja kõrghaljastusega, et pakkuda varju parkivatele autodele ning tagada sademeveele rohkem võimalusi imbuda pinnasesse. Ühtlasi aitavad kõrghaljastusega haljasalad vältida kuumasaarte teket.

Sademevett tuleb käidelda maksimaalselt omal krundil. Sademevee immutamiseks pinnasesse on võimalik teede ja asfaltplatside pinnad rajada ilma äärekivita ning kõvakattega pindade kalded suunata haljasalade suunas. Parkla aladel võiks eelistada vett läbilaskvaid katendeid (nt murukivi või poorne asfalt).

Planeeringulahenduse eeluvimisel järgselt tuleb ala heakorrastada.

2.6 Tuleohutusnõuded

Täpsed tulekaitsenõuded tagatakse konkreetse hoone projekteerimise käigus lähtudes hoone parameetritest, kasutusotstarbest ja kehtivatest normidest. Täpsed hoonete asukohad antakse ehitusprojektiga (planeeringu joonistel kajastatud suurused ja asukohad on illustratiivsed). Maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral tuleb erilist tähelepanu pöörata tuleohutusnõuete täitmisele. Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval ala paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada Siseministri 30 märtsi 2017. a määrus nr 17, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoone tuleohutuse määravad antud määruse alusel nimetatud hoone kasutusviis, ruumide kasutusotstarve, korruste arv ja pindala, hoone kõrgus, tuletõkkesektsiooni pindala, kasutajate arv, eripõlemiskoormus ja hoones toimuva tegevuse tuleohtlikkus.

Krundile planeeritavad ärihooned liigituvad määruse alusel VI kasutusviisi alla.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

2.7 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringuga viiakse ellu üldplaneeringu kohane areng (vt ptk 2.2). Üldplaneering näeb alale ette segafunktsiooniga maa-alal.

Ala vahetusse ümbrusesse on üldplaneeringuga kavandatud segafunktsiooniga maa-alad, looduslik haljasmaa ja parkmetsa maa-ala ning tänavatevõrk. Üldplaneeringu kohast arendut piirkonnas ei ole veel asutud ellu viima. Käesoleva planeeringuga planeeritav on piirkonna esimene arendatav ala.

Planeeringuala vahetusse lähedusse rajatakse Rail Baltica raudtee Kohila peatust. Raudtee kasutuselevõtmisega võib eeldada, et piirkonna areng hoogustub (vt *Joonis 2. Kontakvööndi plaan*).

Planeeringualale kavandatakse rajada ärihooned, teed ja parklad. Planeeringu koostamisel on arvestatud asjaoludega, et alale saaks rajada kasutajasõbralik, turvalise keskkonnaga ning esteetilise miljööga hoonestatud ala.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringu algatamise korralduses 16. detsember 2024. a nr 2-2/298 on ära toodud, et detailplaneeringule ei ole vaja koostada keskkonna mõjude strateegilist hindamist (vt MENETLUS-DOKUMENDID). Algamise korralduses on selgitatud, et kavandatav tegevus kuulub *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* § 6 lõike 2 punktis 10 tegevuse (s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega) ja punkti 22 muu tegevuse alla.

Detailplaneeringuga kavandatule koostati *Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang* (koostaja OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment; september 2024 a. töö nr 24PA58, vt Lisa 1).

KSH eelhindamisest lähtuvalt otsustas Kohila Vallavalitsus, et täiendavaid keskkonnauuringuid pole vaja läbi viia, kuna olulise ebasoodsa keskkonnamõju tekkimise ohtu taristule, kultuuripärandile, inimeste tervisele, heaolule ega looduskeskkonnale ei ilmne. Tegevusega kaasnevad mõjud, mis esinevad peamiselt planeeringu elluviimise ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt lühiajalised ning piirduvad planeeringuala piires. Kaubanduskeskuse rajamisel on eeldatavalt positiivne mõju, mis võimaldab täiendavaid ettevõtluse võimalusi, tagab paremaid konkurentsitingimusi, loob piirkonda töökohti ning omab muid kumulatiivseid sotsiaal-majanduslikke parendamise mõjusid.

Koostatud *Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus* (koostaja OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment; september 2024 a. töö nr 24PA58, vt Lisa 1) on käsitletud mu hulgas ka mõju välisõhu kvaliteedile, müra ja vibratsiooni tasemele.

Keskkonnaamet on planeeringu koostamisel palunud lähtuda KSH eelhindangu järeldustest, üldistest keskkonnakaitselistest meetmetest ning planeerimisseaduse § 126 lg-st 1 (kiri 11.11.2024 nr 6-2/24/21590-2, vt MENETLUS-DOKUMENDID)“.

KSH eelhindamise järeldused

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ja hoonete sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine;
- 2) detailplaneeringu realiseerimine ei avalda olulist negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- 3) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 4) alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 5) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Planeeringuga määratud hoonestustingimuste sobitumiseks piirkonda tuleb arvestada planeeringus toodud tingimusi ja soovitusi. Samuti tuleb edasisel projekteerimisel arvestada kehtivaid seadusi ja õigusakte.

3.1 Müra normtasemed

Planeeringuala piirneb riigiteega ning antud peatükis on käsitletud liiklusest põhjustatud müra normtasemeid. *Atmosfääriõhu kaitse seaduse* § 57 sätestab, et mürakategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Kehtivas Kohila valla üldplaneeringus jääb planeeritav ala segafunktsiooniga maa-alale, kuhu on lubatud rajada erinevat tüüpi elamuid (sh korterelamuid), majutus-, toidlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja tänavad. Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71, „*Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*“ Lisa 1 mõistes on planeeringuala II, III ja IV kategooria ala. Detailplaneeringus täpsustatakse ala maakasutust ning määratakse ala ärimaaks ehk täpsemalt võib määratleda et planeeringuala on III kategooria ala (keskuse maa-ala) kus on liikluse müra piirväärtuseks päeval 65-70 dBA ning liikluse müra sihtväärtuses 60 dBA.

Kohila valla üldplaneeringu raames koostatud *Keskoonnamüra hinnangu* (koostaja Kajaja Acoustics OÜ, oktoober 2020) kohaselt esines 2019 aastal planeeritava ala piirkonnas liikluse müra põhjustatud liikluse müra päeval 45...50 dB ja öösel 34...40 dB. Hinnatud liikluse müra müratasemeks 2040+ aastal (autoliiklus + raudteeliiklus + Rail Baltica) on päeval 50...60 dB ja öösel 45...55 dB. Hinnatud müratasemete piir- ja sihtväärtused jäävad normtasemete piiresse ning ei kaasne müra normtasemete ületamist.

Planeeringule koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus (koostaja OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment; september 2024 a. töö nr 24PA58, vt Lisa 1) on kirjas: *Kasutusperioodil on müra peamiseks allikaks kaupluse külastajate sõidukite poolt tekitatav müra, mis tähendab, et müra tase piirkonnas võrreldes olemasolevaga muutub. Võttes arvesse, et piirkonda on juba kavandatud Rail Balticu raudtee, peatus ja sellega kaasnevalt ka uus liiklussõlm, siis ei ole käesoleva tegevusega kaasnev liikluse müra tõus ja mürataseme suurenemise olulise tähtsusega, sest kavandatava tegevusega lisanduv liikluse müra nõ sumbub uue liikluse müra kaasnevasse müratasemesse.*

Eelnevat arvesse võttes võib eeldada et planeeringus kavandatu elluviimisega ei kaasne müra normtasemete ületamist.

3.2 Keskkonnanõuded planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena muutub planeeritaval alal olemasolev maakasutus, detailplaneeringu elluviimise järgselt ala hoonestatakse ning rajatakse teedevõrgustik. Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud.
- Hoonete rajamine on lubatud vaid planeeringu joonistel näidatud hoonestusalade sees.
- Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval ala (see viib puude hävinemiseni). Pinnase tõstmise korral tuleb puu piirata tugimüüri ja tõsta või langetada pinnas puust kaugemal.

- Krundil tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti vastavalt Kohila valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 31.03.2022 nr 3). Arvestama peab vähemalt segaolme, paberi ja kartongi, pakendi ja biojäätmete liigiti kogumisega. Kohila valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, jäätmete liigiti kogumise nõuded, ehitus- ja lammutusprahi ning tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra, järelevalve korralduse, jäätmekäitluskohtade järelhoolduse nõuded Kohila valla haldusterritooriumil. Eeskirja eesmärk on tagada Kohila vallas jäätmeseaduse, pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Jäätmehoolduseeskiri täiendab teisi jäätmealaseid õigusakte. Juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning asutustele on Kohila valla haldusterritooriumil jäätmehoolduseeskirja täitmine kohustuslik.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et hoonete kütmisel oleks võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada/taastata haljasalad ning kõrghaljastus.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

AS Kohila Maja on väljastanud 24.03.2025 detailplaneeringule tehnilised tingimused ühisveevarustusega liitumiseks (vt Lisa 2).

Detailplaneeringu ala ei ole ÜVK-ga liitunud, liitumispunkte ei ole välja ehitatud. Kavandatava krundi perspektiivne prognoositav veetarbimine ööpäevas on kokku 7,0 m³/d. Liitumiseks ühisveevärgiga tuleb koostada liitumisprojekt ja sõlmida veeettevõttega liitumisleping.

Tehnilistele tingimuste kohaselt on ühisveevarustusega liitumine võimalik rajatavast De 110 veetorst Urge tee T1 katastriüksusel. Planeeritava krundi jaoks tuleb sobiva liitumiskohani teha Sinikaela tn 1 kinnistuni mahavõtte De 32 PE või PP plasttoruga. De 110 veetorstule tuleb jätta jätkamise võimalus. Planeeritava ala jaoks tuleb tehniliste tingimuste Lisas 1 näidatud asukohta rajada liitumispunktina maakraan DN25. Liitumispunkt rajada kuni 1 m kaugusele Sinikaela tn 1 kinnistu piirist avalikult kasutatavale maale.

Avalikult kasutatavale maale rajatavad torustikud, sh liitumispunkt tuleb peale rajamist üle anda vee-ettevõttele (vt Kohila Maja tehnilised tingimused Lisa 2).

Kinnistusiseseid survetorustikul enne veearvestit on keelatud mehaanilised liitmikud (nt keermesliitmikud). Samuti on keelatud isetühjeneva maakraani kasutamine kinnistusisese torustiku tühjendamiseks.

Veemõõdusõlm tuleb ette näha hoonesse, võimalikult välisseina lähedusse. Veemõõdusõlm peab paiknema soojas (vähemalt +4 kraadi), kuivas ja valgustatud ruumis ning olema ligipääsetav vee-ettevõtte esindajale. Veemõõdiku konsool peab vastama mõõtjale DN 15 (pikkus min 110mm). Veemõõdukaevu rajamisel peab kaevu minimaalne diameeter olema 1200mm. Veevarustuse sisendtorul maakraanist veearvestini on haruühendused keelatud. Täpsemad nõuded torustikele ja veemõõdusõlme rajamiseks on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt: <https://www.kohilamaja.ee/veemoodusolme-tehnilised-tingimused/>

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veetorstike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.2 Reoveekanaliseerimine

AS Kohila Maja on väljastanud 24.03.2025 detailplaneeringule tehnilised tingimused ühisreoveevarustusega liitumiseks (vt Lisa 2).

Detailplaneeringu ala ei ole ÜVK-ga liitunud, liitumispunkte ei ole välja ehitatud. Kavandatava krundi ühiskanalisatsiooni suunatav reoveekogus on kuni 7,0m³/d. Liitumiseks ühisreoveevarustusega tuleb koostada liitumisprojekt ja sõlmida veeettevõttega liitumisleping.

Tehnilistele tingimuste kohaselt on ühiskanalisatsiooniga liitumine võimalik rajatavast De 110 kanalisatsiooni survetorst Urge tee T1 katastriüksusel kuni Sinikaela tn 1

planeeringuala jaoks sobiva liitumiskohani. Planeeritav krunt liidetakse ühiskanalisatsiooniga surveiselt. Liitumiseks tuleb avalikult kasutatavale maale kuni 1m kaugusele kinnistu piirist rajada survekanalisatsiooni torustiku sulgemiseks ja avamiseks siiber. Survelised torustikud näha ette PE või PP torudest nominaalrõhule PN 10 ning markeerida kontrolltraadiga varustatud märklindiga. Rajatava survetorustiku liitumise võimalik asukoht kajastub *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonis*.

Avalikult kasutatavale maale rajatavad torustikud, sh krundi rajatav sulgesiiber tuleb peale rajamist üle anda vee-ettevõttele (vt Kohila Maja tehnilised tingimused Lisa 2).

Survelise liitumise jaoks tuleb rajada alale reoveepumpla. Reoveepumplat jääb haldama kinnistu omanik. Kinnistuomanik peab tagama kinnistustisest (sh hoonesisest) torustike vastavuse kõikidele seadusandlusest tulenevatele nõuetele, sh standarditele jt sarnastele normatiividele (nt hoonesisese kanalisatsioonitorustiku tuulutuse olemasolu, vajadusel veesüsteemide paisupaagid). Reoveepumplasse juhitakse hoonete reoveed iseveolsete torudega.

Tulenevalt kinnistul planeeritavale tegevusele tuleb vajadusel rajada õli- ja/või liivapüüdurid või muud seadmed, mis tagavad ühiskanalisatsiooni suunatava reovee nõuetekohasuse.

Täpsemad nõuded projekteerimiseks on leitavad OÜ Kohila Maja kodulehelt <https://www.kohilamaja.ee/uldised-tehnilised-tingimused-projekteerimis-ehitustoodeks/>

Tehnovõrkude joonisel on näidatud reovee iseveolsete ja survetorustike ning reoveepumpla põhimõttelised asukohad. Torude ja pumpla täpsed asukohad ning läbimõõdud ja sügavused määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks hoonete arvutuslikud reoveekogused

4.3 Sademevee lahendus

Sademevee, drenaažvee, sh liigvee ärajuhtimiseks on krundile ette nähtud rajada sademevee torustik, mille kaudu suunatakse sademeveed olemasolevasse kraavi. Teedelt ja parklatest kogutav sademevesi tuleb enne kraavi suunamist puhastada õlipüüduris. Haljasaladel tekkivad sademeveed tuleb immutada haljasaladel.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sademeveetorustike põhimõttelised asukohad. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.4 Tuletõrjeveevarustus

AS Kohila Maja on väljastanud 24.03.2025 detailplaneeringule tehnilised tingimused (vt Lisa 2). Tuletõrjevee saamine lahendada magistraaltorustikule rajatava maaepalse tuletõrjehüdrandi baasil. Lähtuda standardist EVS 812-6:2012+A1:2013. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17, *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt IV kasutusviisi hooneteks. Kolmekorruseliste hoonete korral on tulepüsivusklass TP1.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel IV kasutusviisiga hoonete, põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 1600 m², vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks 15 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Ühisveetorustikule planeeritud maapealsest tuletõrjehüdrandist on võimalik tagada väliskustutuseks 10 l/s. Ülejäänud välistulekustutuseks vajalik vooluhulk 5 l/s on võimalik tagada tuletõrjeveemahutist minimaalse mahuga 54 m³. Planeeritud tuletõrjeveemahuti asukoht kajastub *Joonisel 5. Tehnovõrkude joonis*.

Planeeritud tuletõrjehüdrant peab olema sertifitseeritud vastavalt Eesti standardile EVS-EN 14384:2005 „Sambakujuline tuletõrjehüdrant“. Uued hüdrandid peavad olema paigaldatud murtavate poltidega kinnitusega Storz 125 liitmik. Hüdrandid peavad olema maapealsed teleskoopilised soojustatud hüdrandid ja olema surveklassiga PN10. Paigaldatavate hüdrantide tõusutorud peavad külmumise vältimiseks pärast kasutamist automaatselt tühjenema. Tuletõrjehüdrandi isevooleks tühjenemiseks vajalik tühjendustorustik (immutustoru) tuleb paigutada killustikprismasse ja ümbritseda geotekstiiliga. Hüdrantide tõusutoru tühjendustorustikku ei tohi ühendada kanalisatsiooniga. Hüdrandi jalg (poogen) tuleb toetada raudbetooniga C 30/37.

Hüdrandid peavad olema rangelt vertikaalses asendis ning tagasitäitmise ja pinnase tihendamistööde käigus tuleb hoolega jälgida, et nende vertikaalne asend säiliks kuni kaevik ümber hüdrandi on maapinnani täidetud.

Tuletõrjehüdrandid tuleb tähistada vastavalt Siseministri 18. 02 2021. a määrusele nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“.

Avalikult kasutatavale maale rajatavad tuletõrjehüdrandid tuleb peale rajamist üle anda vee-ettevõttele (vt Kohila Maja tehnilised tingimused Lisas 2).

4.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse koostamiseks on Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 490432 (17.02.2025 a, kehtivad kuni 17.02.2027 a, vt Lisa 2). Elektrivarustuse koostamise aluseks on võetud väljastatud tehnilised tingimused kui ka Elektrilevi OÜ elektrivõrgu vaneminseneri poolsed soovitusel e-kirja teel (alajaama toide õhuliini masti M3 juurest). Töö käigus Elektrilevilt saadud suunitluste järgi on muudetud tehnilistes tingimustes toodud alajaama ühendamise asukoht masti M3 juude.

Planeeritava krundi elektrivarustuse tagamiseks nähakse planeeringualale ette uue komplektalajaama rajamine läbijooksva süsteemiga. Komplektalajaama on paigutatud moodustatava krundi ja perspektiivse tee vahelisele alale. Alajaama rajamiseks on alale ette nähtud servituudi vajadusega ala (ca 52 m² suurusega). Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga olemasolevast õhuliinu masti M3 juurest, mis on lühem tee uue alajaama

toite tagamiseks (kui Härjaoja mastalajaamast, mis asub teisel pool Härjaoja teed). Lahendus kajastub *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*.

Nimetatud uuest planeeritud alajaamast nähakse ette uutele objektidele rajada eraldi 0,4 kV maakaabelliinid. Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotusikilp. Liitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatav. Elektritoided liitumiskilbist planeeritavate hooneteni tuleb kavandada maakaablitega.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud elektrikaablite põhimõttelised asukohad. Kaablite täpsed asukohad ja paiknemine määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.6 Tänavavalgustus

Planeeringuga on ette nähtud krundile planeeritava sõidutee ja parkla äärde tänavavalgustuse rajamine. Tänavavalgustuse väljaehitamiseks on planeeritud eraldi trassikoridor valgustuse maakaabli tarvis. Tänavavalgustuse kaabel saab ühenduse planeeritavast komplektalajaamast. Tänavavalgustuse detailsel projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Krundisiseselt tuleb valgustus lahendada krundivaldaja poolt, vastavalt projektile.

4.7 Sidevarustus

Sidevarustuse ühendamiseks on Telia Eesti AS (12.03.2025. a, nr 39514763, vt Lisa 2) ja ELASA väljastanud sidevarustuse tehnilised tingimused (11.04.2025. a, nr TT4425, vt Lisa 2). Sidevarustuse koostamise aluseks on võetud ELASA poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Detailplaneeringuga alal sidevarustuse liitumispunkt on ette nähtud ELASA sidekaevust 037K09. Liitumise võimalus antud kaevust 03709 on võimalik alles peale sidekaevu ümbertõstmist. Planeeritud on sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevust 037K09. Sidetrassi (multitoru ja kaabli) toomine sidekaevu 037K09 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul. Sidekaevu 037K09 tuleb jätta kaablivaru 15 m.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sidekaablite põhimõttelised asukohad. Sidekaablite täpsed asukohad ja paiknemine määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.8 Gaasivarustus

Gaasivarustuse ühendamiseks on väljastanud tehnilised tingimused AS Gaasivõrgud (11.04.2025 nr 3-6/88-25, vt Lisa 2) ja Energate OÜ (19.03.2025 nr T-667, vt Lisa 2). Planeeringus on kajastatud kaks varianti gaasivõrguga liitumiseks.

AS Gaasivõrgud poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel on krundi gaasiga varustamiseks ette nähtud ühenduspunkt projekteeritud „B“-kategooria gaasitorustikust (projekti koostanud HeatConsult OÜ, töö nr OU1052) Kohila liiklussõlm 41401 kinnistul

(31701:001:2278). Ühenduspunkti vahetusse lähedusse krundipiiri äärde on ette nähtud maakraaniga liitumispunkt.

Teise võimalusena ala gaasivarustuse ühendamiseks on Energate OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt ette näha liitumispunkt (sulgeseade) Urge tee T1 kinnistule 1 m kaugusele krundi piirist. Põhitorustikuga ühendamise punkt asub Tööstuse ja Sõtka tänava ristmikul, alast ca 350 m kaugusel.

Gaasipaigaldis tuleb planeerida maa-alusena teealal ja vastavalt „Seadmeohutuse seaduse” ja teiste Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Gaasipaigaldise välisosa tuleb projekteerida rõhule MOP=5,0 bar. Hüdraulilise arvutuse aluseks tuleb võtta maagaasi rõhk liitumispunktides OP=2,5 bar.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud liitumispunktide ja gaasitorustiku paiknemise põhimõttelised asukohad. Torustike ja liitumispunktide täpsed asukohad ning paiknemine määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.9 Küttevarustus

Küttevarustuse koostamise aluseks on võetud SW Energia OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused (14.02.2025. a, vt Lisa 2).

Planeeritud krundi liitumispunkt on ette nähtud Urge tee T1 kinnistule. Planeeringule väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt on olemasoleva küttetorustikuga ühenduspunkt (ca 350 m kaugusel) Tööstuse ja Sõtka tn ristmiku juures (Urge tee T1 31701:002:0432 haljasalal) olevast magistraaltorustikust. Kaugküttevõrk näha ette häiresüsteemiga varustatud eelisolleeritud terastorudest.

Tehnovõrkude joonisel kajastuv küttetorustiku paiknemise lahendus on illustratiivne. Torustiku paiknemise täpsed asukohad ja lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine alusel.*

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka piirkonn elanike huvi ja initsiatiivi. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal võivad olla vandalism, vargused, sisse murdmised. Järgnevalt on antud mõned soovitusel võimaliku kuritegevuse vähendamiseks.

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. On tähtis, et piirkond ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Nähtavus ja vaateväli. Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

Vargused ja naabrivalve. Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad ning signalisatsioon.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt rajatakse alale ärihooned (kauplus, toitlustus) koos teede ja parklate ning neid teenindavate tehnovõrkudega.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine.
- Lepingute sõlmimine ja vajadusel servituutide seadmine, millele vastavalt toimub arendaja poolt juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine.
- Tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude, -rajatiste ja teede/parklate projekteerimiseks.
- Teede/parklate ning tehnovõrkude projekteerimine ning ehitamine.
- Hoone projekteerimine. Hoonete projektide eskiisid tuleb kooskõlastada Kohila Vallavalitsusega enne ehitusloa taotlemise menetlust.
- Ehituslubade taotlemine hoonete ehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Hoonete ehitamine.
- Ala heakorrastamine.
- Kasutuslubade taotlemine rajatud hoonetele ja rajatistele. Ehitiste kasutamise otstarve määratakse ehitus- või kasutusteatisel esitamisel või ehitus- või kasutusloa andmisel (vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“), detailplaneering ehitise kasutamise otstarbeid ei määra.